Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Entwurf i.d.F. vom 06.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II-II-(II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

(0,7) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,35 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB. + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche "Grasweg"

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"

Öffentliche Grünfläche "Graben und Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

Öffentliche Verkehrsfläche "Weg"

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen. Einzelne Zufahrten bis zu einer Breite von 6m sind zugelassen

P — Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

15 6 15 — Vermaßungslinie in m

Sichtdreieck

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach WD = Walmdach	Bauweise

WA | II-II-(II) 34-48° | II 42-53° | 0,35 | (0,7) | ED | WD/SD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

343 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstücksentsäulung Falzrändnummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Höhenlinien berechnet aus dem Geländemodell (DGM10-01/2019), Abstand 0,5m und Angabe der Höhe in Meter über NN

oberirdische 20 kV Stromleitung mit beidseitigem 9 m Schutzstreifen

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Steinbichl" im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten und geotechnischem Bericht der Fa. Geotechnik Augsburg (Projekt-Nr. 1178.20, Stand 20.04.2021) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Biberbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biberbach, den . . . . . .

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben
BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II" ORTSTEIL MARKT

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf i.d.F. vom 09.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

DATENQUELLEN

© Bayerische Vermessungsverwaltung
- www.geodaten.bayern.de/
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32
- amtliche digitale Flurkarte (BAYDGN)
- Orthofoto (Befliegung 07/2016)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (01/2019) Höhenbezug GHHN2016 besser ± 0 50m

NORD
0 10 50m
SÜD

VERFASSER
JOOST GODTS
Hauptstraße/Rathauschiff
Römerstraße 5
73667 Kaisheim am Rieß
Telefon: 0734 2/42 55-17
E-Mail: info@godts.de
Zweigstelle/Stammsitz
Hauptstraße 70, 86441 Kaim
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltgutachten

PLANUNGSGRUPPE GODTS

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 06.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL 4
1 Bestandteile des Bebauungsplanes ... 4
2 Rechtsgrundlagen ... 4
3 In-Kraft-Treten ... 4

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
1 Geltungsbereich ... 5
2 Art der baulichen Nutzung ... 5
2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA) ... 5
3 Maß der baulichen Nutzung ... 5
3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl ... 5
3.2 Zahl der Vollgeschosse ... 5
3.3 Wandhöhe / Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen ... 6
3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen ... 6
4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten ... 7
4.1 WA 1 ... 7
4.2 WA 2 ... 7
4.3 WA 3 ... 7
5 Überbaubare Grundstücksflächen ... 7
6 Versorgungsleitungen ... 7
7 Grünordnung ... 7
7.1 Allgemein ... 7
7.2 Artenliste ... 8
7.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen ... 8
7.4 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes ... 8
8 Verkehrsflächen ... 8
9 Sichtfelder mit Maßzahlen ... 9
10 Niederschlagswasser/Oberflächenwasser ... 9

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 10
1 Abstandsflächen ... 10
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen ... 10
2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude ... 10
2.2 Solaranlagen ... 10
2.3 Gestaltung der Gebäude ... 10
2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 10
3 Beleuchtung ... 11
4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze ... 11
5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern) ... 11

D HINWEISE 12
1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche ... 12
2 Bodenschutz ... 12
3 Brandschutz ... 13
4 Denkmalschutz ... 13
5 Wasserwirtschaftliche Belange ... 14
5.1 Drainagen ... 14
5.2 Grundwasser/Schichtenwasser ... 14
5.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen ... 14
5.4 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen ... 14
5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen ... 15
6 Immissionen ... 15
7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen ... 15

E VERFAHRENSVERMERKE 16
1 Aufstellungsbeschluss 16
2 Auslegung (Offenlegung) 16
3 Erneute Auslegung 16
4 Satzungsbeschluss 16
5 Aufgestellt / Ausgefertigt 16
6 In-Kraft-Treten 17

F SYSTEMSCHNITT: HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN 18

A PRÄAMBEL

Der Markt Biberbach erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan **Nr. 23 „Steinbichl II“** als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan **Nr. 23 „Steinbichl II“** i.d.F. vom **06.10.2020, zuletzt geändert am 11./12.05.2021** besteht aus
A) Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist
C) Begründung
D) Avifaunistisches Gutachten
E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie:
Geotechnischer Bericht der Fa. Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH (kurz: Geotechnik Augsburg) mit Projekt-Nr. 1178.20, Stand 29.04.2021

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen nichts anderes bestimmen.
a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Steinbichl II“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

(3) Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).
Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

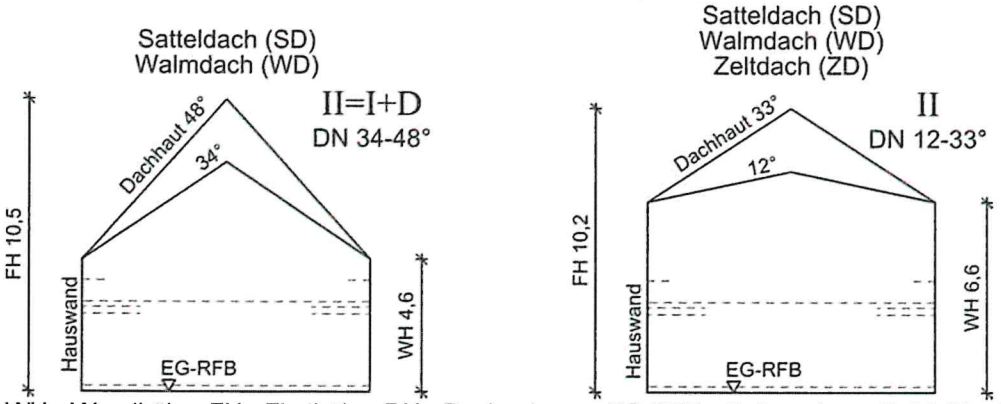
3.3 Wandhöhe / Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:
bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



WH= Wandhöhe, FH= Firsthöhe, DN= Dachneigung, EG-RFB= Erdgeschoss-Rohfußboden
I bzw. II= Zahl der Vollgeschosse, D= Dachgeschoss

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf nicht höher als 1m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf
bei den Grundstücken/Parzellen 10 bis 19 (siehe Planzeichnung, nördlich von Straße A):

- maximal 30cm über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist der EG-RFB an der straßenseitigen Gebäudemitte je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter um 10 cm tiefer anzuordnen.
- die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss nicht zum Vollgeschoss wird.

bei den Grundstücken/Parzellen 01 bis 09 und 20 bis 34 (siehe Planzeichnung):

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem bestehenden Gelände liegen (siehe Planzeichnung)

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 WA 1

Im Bereich des WA 1 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4.2 WA 2

Im Bereich des WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.3 WA 3

Im Bereich des WA 3 sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit max. sechs Wohneinheiten zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen und Carports muss mindestens 5m tief sein und zählt nicht als Stellplatz.
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m^2 überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Im Bereich dieser Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn zu erfragen und zu beachten.
Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

7 Grünordnung

7.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher
Mindestpflanzqualität : 2xv, Höhe 60-100cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu pflegen/zu unterhalten.

Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Erst-Bepflanzung ist von der Marktgemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

7.4 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind bei Grundstücken ≤ 800m² pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücken > 800m² sind mindestens zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.
Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

9 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)
Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

10 Niederschlagswasser/Oberflächenwasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die gekennzeichneten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlags- und Oberflächenwasser (Regenrückhaltebecken) sowie Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.
Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten. Sie werden nicht auf die vorgenannte Gesamtbreite der Gauben angerechnet.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und deren Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.
Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN nachrichtlich dargestellt aus dem berechnetem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

Schottergärten:
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)
Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Punkt B 9 entsprechend.
Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von 0,1m über der Geländeoberfläche einzuhalten.
Mauern, Stützmauern und Gabionen sind als Einfriedung generell unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Das Plangebiet befindet sich z.T. in einem wassersensiblen Bereich. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.[1]
Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

5.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Sollten keine entsprechenden Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen getroffen werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit Wasserschäden durch Oberflächenwasser gerechnet werden muss.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der in der Panzeichnung dargestellte Erdwall dient dem Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen. Er darf eine maximale Höhe von 1,5m bis zur Böschungsoberkante aufweisen.

5.4 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Gemäß geotechnischem Bericht der Firma GTA Geotechnik Augsburg (Projekt-Nr. 1178.0, Stand 29.04.2021) ist im Plangebiet keine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser möglich.
Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.
Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m^2 befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserzisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

[1] Bay. Landesamt für Umwelt, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete: Information zur Themenkarte „Wassersensibler Bereich"

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).[2]

6 Immissionen

Landwirtschaft
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

[2] Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Abfrage vom 04.12.2020

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Biberbach hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **17.12.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.10.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **28.12.2020 bis einschließlich 08.02.2021** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **18.12.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gelichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.10.2020, zuletzt geändert am 11./12.05.2021** wurde mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten und geotechnischem Bericht der Fa. Geotechnik Augsburg (Projekt-Nr. 1178.20, Stand 29.07.2021) gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **02.08.2021 einschließlich 13.08.2021** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **23.07.2021** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **06.10.2020, zuletzt geändert am 26.10.2021** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §4a Abs.3 BauGB in seiner Sitzung am **26.10.2021** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Biberbach, den **27.10.2021**

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **26.10.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Biberbach, den **27.10.2021**

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Steinbichl“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten und geotechnischem Bericht der Fa. Geotechnik Augsburg (Projekt-Nr. 1178.20, Stand 29.04.2021) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Biberbach zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biberbach, den 20.12.2021

.....
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

3.3 Wandhöhe / Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:
bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf nicht höher als 1m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf **bei den Grundstücken/Parzellen 10 bis 19 (siehe Planzeichnung, nördlich von Straße A):**

- maximal 30cm über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist der EG-RFB an der straßenseitigen Gebäudemitte je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter um 10 cm tiefer anzuordnen.
- die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss nicht zum Vollgeschoss wird.

bei den Grundstücken/Parzellen 01 bis 09 und 20 bis 34 (siehe Planzeichnung):

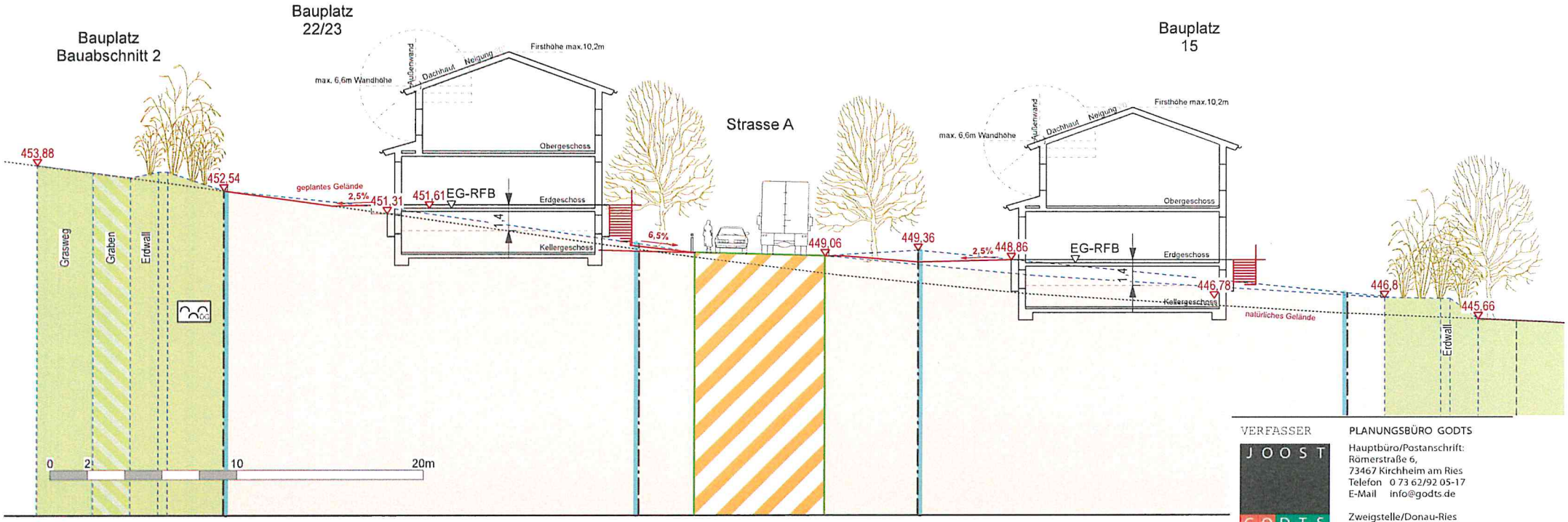
- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem bestehenden Gelände liegen (siehe Planzeichnung)

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR.23
„STEINBICHL II"
ORTSTEIL MARKT

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:200
STAND 11./12.05.2021

DATENQUELLEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (01/2019)
Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m



VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 06.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung ... 3
1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren ... 3
1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ... 3
2 Übergeordnete Planungsziele ... 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ... 3
2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP) ... 5
2.3 Strukturdaten ... 6
2.4 Bestehende innerörtliche Flächenpotenziale in Biberbach ... 8
2.5 Ermittlung des Bedarfs ... 9
2.6 Wahl des Verfahrens ... 10
3 Planungsrechtliche Situation ... 10
4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG ... 11

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES 12
1 Lage ... 12
2 Größe ... 12
3 Beschaffenheit, Baugrund ... 12

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG 13
1 Art der baulichen Nutzung ... 13
2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4 Örtliche Bauvorschriften ... 14
5 Planstatistik ... 14
6 Planungs-Varianten ... 15
6.1 Grundsätzliche Vorgaben an die Planung ... 15
6.2 Variantenvergleich ... 15
6.3 Ausgewählte Variante ... 16

D IMMISSIONSSCHUTZ 16

E ERSCHLIESSUNG 17
1 Fließender Verkehr ... 17
2 Ruhender Verkehr ... 17
3 Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser ... 17
4 Sonstige Versorgungsträger ... 17

F FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (FOLGEKOSTEN) 18

G BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1500) 19

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Markt Biberbach möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der ungebrochen hohen und konkret bestehenden Nachfrage zu entsprechen. Um weiterhin konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben und auch in den Ortsteilen ein entsprechendes Bauplatzangebot vorhalten zu können, erachtet es die Marktgemeinde für erforderlich, diesen Bedarf durch den vorliegenden Bebauungsplan zu decken.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Steinbichl II“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

<u>Beschluss:</u>
Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Marktgemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbichl II“.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

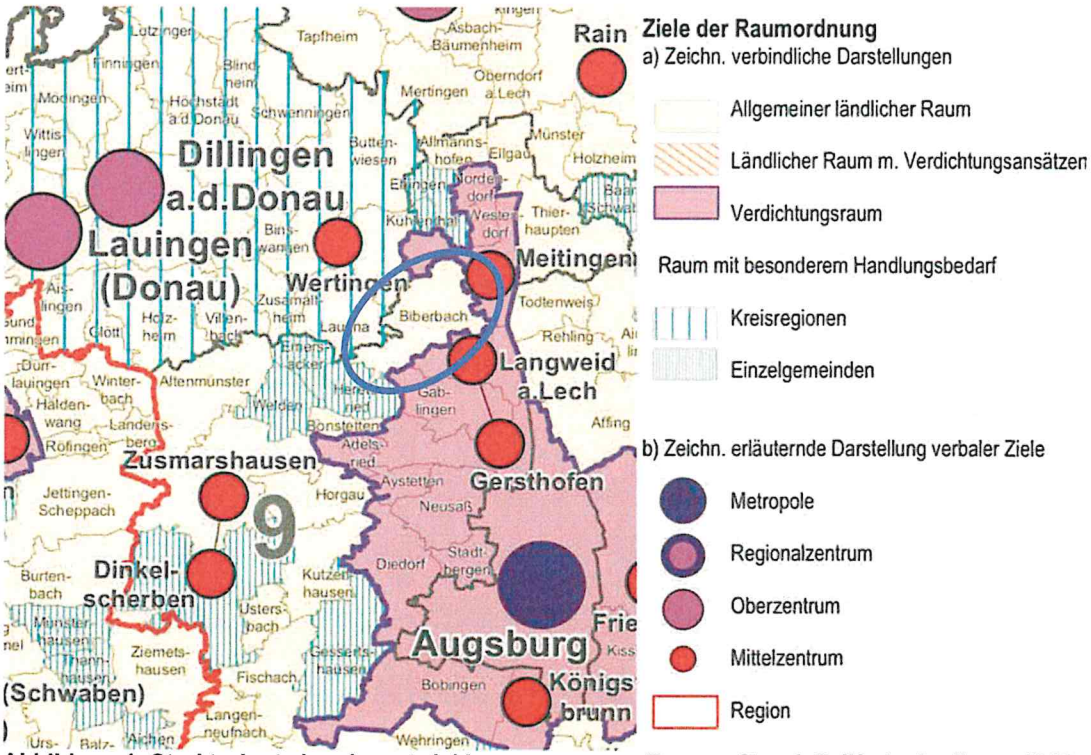


Abbildung 1: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: Teilfortschreibung 2018

Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs[1] liegt die Marktgemeinde Biberbach im allgemeinen ländlichen Raum, angrenzend an den Verdichtungsraum Augsburg. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP[2] sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  [...]

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Marktgemeinde also als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Biberbach auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).
Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Marktgemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

[1] Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Teilfortschreibung vom 21.02.2018

[2] Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)

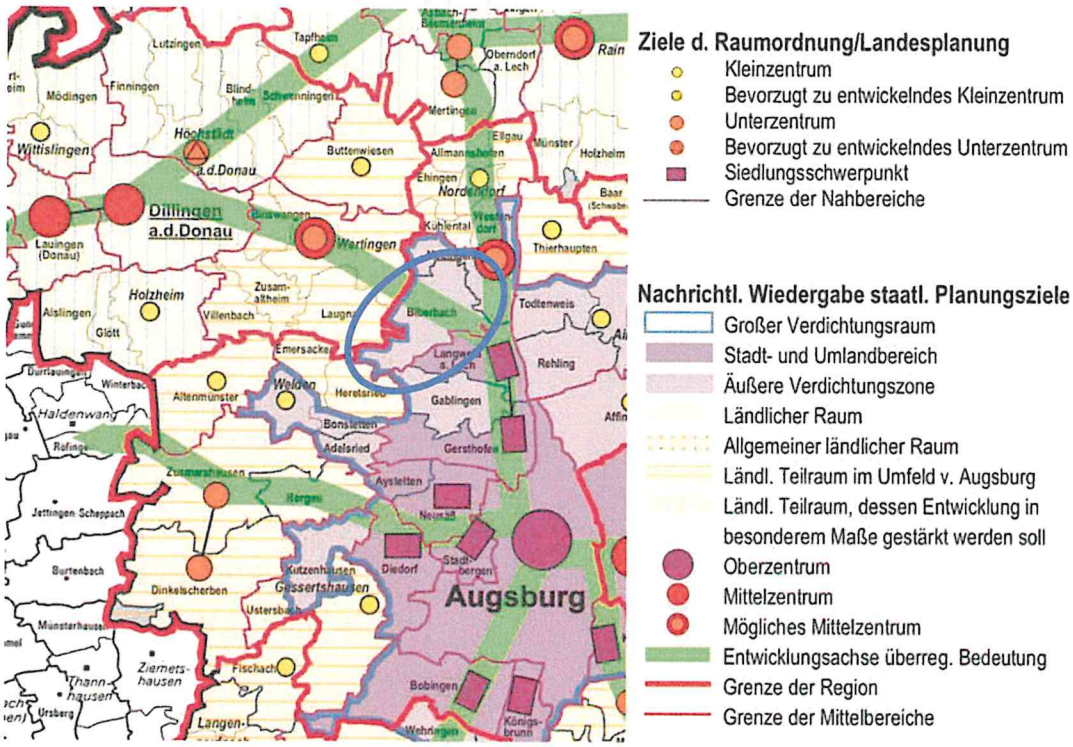


Abbildung 2: Karte Raumstruktur des Regionalplanes der Region Augsburg, Stand 2007

Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP)[3] liegt die Marktgemeinde Biberbach in der äußeren Verdichtungszone von Augsburg sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:
BV Siedlungswesen
1 Siedlungsstruktur
1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:
- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,
  [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.
Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

[3] Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan der Region Augsburg (9), 2007

2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" hat der Markt Biberbach zunächst die Strukturdaten ermittelt.

Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System
Der Markt Biberbach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Allgemeinen ländlichen Raum. Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Biberbach in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Augsburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Biberbach grenzt nach dem LEP 2018 an das gemeinsame Mittelzentrum Langweid-Gersthofen und das Mittelzentrum Meitingen an.

Einwohnerzahl der Gemeinde
In Biberbach wohnen und leben derzeit 3.525 Einwohner (Stand: 30.09.2020 – www.statistik.bayern.de)

Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre
Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Biberbach ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten" (Statistik kommunal 2018)[4] belegt:

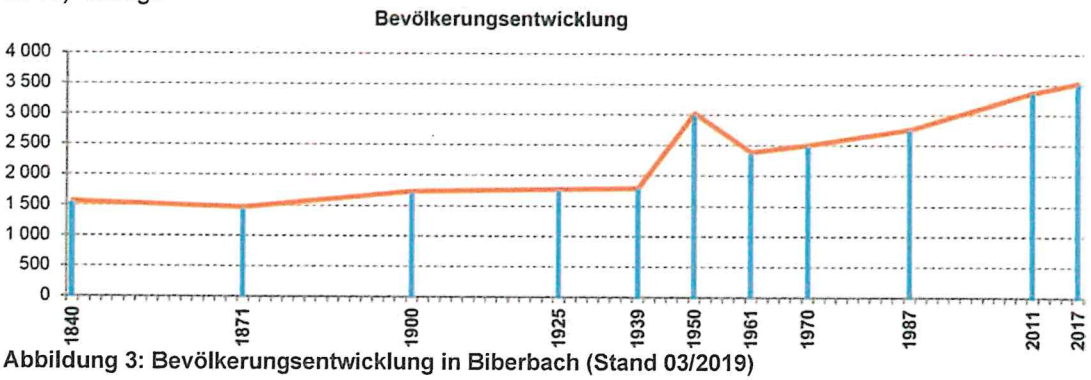


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Biberbach (Stand 03/2019)

Es ist zu beobachten, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Augsburg sowie in der Marktgemeinde und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhält.

Einwohnerzahl in Biberbach

- 2011: 3.411 Einwohner (Stand: 30.09.2011)
- 2012: 3.425 Einwohner (Stand: 30.09.2012)
- 2013: 3.398 Einwohner (Stand: 30.09.2013)
- 2014: 3.433 Einwohner (Stand: 30.09.2014)
- 2015: 3.440 Einwohner (Stand: 30.09.2015)
- 2016: 3.480 Einwohner (Stand: 30.09.2016)
- 2017: 3.523 Einwohner (Stand: 30.09.2017)
- 2018: 3.525 Einwohner (Stand: 30.09.2018)
- 2019: 3.521 Einwohner (Stand: 30.09.2019)
- 2020: 3.525 Einwohner (Stand: 30.09.2020)

Die Bevölkerungsentwicklung belegt ein nachhaltiges Wachstum, das in den vergangenen vier Jahren mangels verfügbarer Bauplätze stagnierte.

[4] Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2018, Marktgemeinde Biberbach 09 772 121, hrsg.03/2019

Bevölkerungsvorausberechnung Landesamt für Statistik
Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus[5]:

Datenblatt 09 772 121 Biberbach

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 522	602	2 269	651
2018	3 530	600	2 260	670
2019	3 540	610	2 240	690
2020	3 550	620	2 220	710
2021	3 560	640	2 210	720
2022	3 570	660	2 200	720
2023	3 580	660	2 170	740
2024	3 590	680	2 150	750
2025	3 600	690	2 130	770
2026	3 610	710	2 120	780
2027	3 620	720	2 090	810
2028	3 620	740	2 060	830
2029	3 630	740	2 030	860
2030	3 640	740	2 030	870
2031	3 650	750	2 010	890

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Biberbach gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Das Baugebiet ist auf eine Entwicklung in einem Zeitraum von ca. 6 Jahren angelegt. Zwischen den zuletzt gezählten 3.525 Einwohnern und der Bevölkerungsvorausberechnung für 2027 von 3.620 Einwohnern ist Wohnraum für ein Wachstum von ca. 95 Personen zu schaffen.

Bevölkerungsprognose des Landkreises
Der Landkreis Augsburg verzeichnet in der regionalisierten Bevölkerungsberechnung des Bayer. Landesamts für Statistik im Zeitraum vom 31.12.2019 bis 31.12.2039 eine starke Zunahme von 7,6 %.[6]

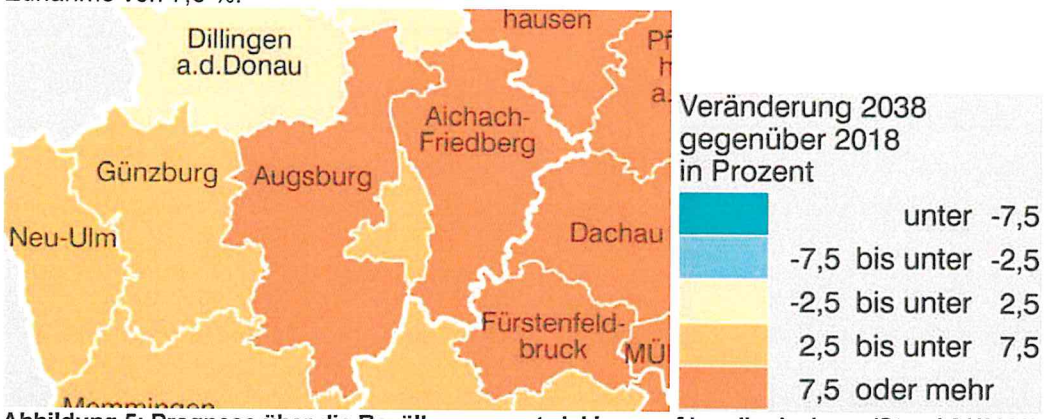


Abbildung 5: Prognose über die Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene (Stand 01/2020)

[5] Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Biberbach: Berechnungen bis 2031, hrsg. 07/2019

[6] Bay. Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Augsburg, hrsg. 12/2020

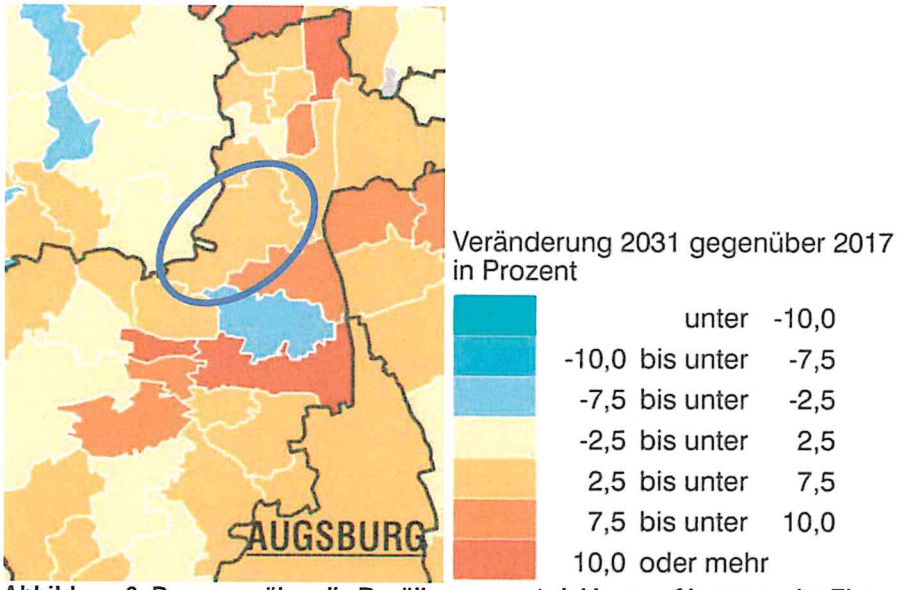


Abbildung 6: Prognose über die Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene (Stand 07/2019)[7]

Im Planungszeitraum von 2021 bis 2027 wächst die Bevölkerung im Landkreis Augsburg voraussichtlich von 255,8 auf 263,0 Tausend Einwohner.[8]

Der Landkreis Augsburg und die Metropolregion Augsburg liegen auf der Technologieachse Süd. Entlang der „Technologie-Achse Süd" wird einem Gutachten der IHK Schwaben[9] zufolge deutlich mehr als ein Siebtel der deutschen Bruttowertschöpfung erwirtschaftet (15,0 Prozent). Das ist signifikant höher als der Bevölkerungsanteil in diesem Gebiet (12,0 Prozent). Ein Fünftel der Menschen, die innerhalb Deutschlands umziehen oder nach Deutschland einwandern (ohne Flüchtlinge), tun dies in die Städte und Landkreise entlang der „Technologie-Achse", was deren Dynamik, Anziehungskraft und Attraktivität für Arbeitskräfte unterstreicht.

Durchschnittliche Haushaltsgröße
Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Biberbach nach der 7. Fortschreibung der Sozialraumanalyse für den Landkreis Augsburg (Stand: Dezember 2020) bei 2,27 Personen je Haushalt.[10]

2.4 Bestehende innerörtliche Flächenpotenziale in Biberbach

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in §1 Abs. 5 und §1a Abs.2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.
Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenberiech,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Das Baugebiet Steinbichl II ist im Flächennutzungsplan als Wohnflächen dargestellt. Weitere zusammenhängende Flächen sind nicht in der Verfügungsgewalt des Markts Biberbach und stehen für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

[7] Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, Markt Biberbach, Berechnungen bis 2031, Hrsg. 07/2019

[8] Bay. Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Augsburg, hrsg. 12/2020

[9] IHK Schwaben, IHK für München und Oberbayern, IHK Ulm, IHK Karlsruhe: Technologieachse Süd: Profil einer Wirtschafts- und Innovationsregion – Studie der Industrie- und Handelskammern Schwaben, München und Oberbayern, Ulm und Karlsruhe, Stand 12/2016

[10] Landkreis Augsburg: Sozialraumanalyse für den Landkreis Augsburg, 7 Fortschreibung, Stand 12/2020

Der Markt Biberbach befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Vorprüfung der innerörtlichen Flächenpotenziale
Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:
- Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung Schwaben zur Förderung von Maßnahmen zur Innenentwicklung (ein entsprechender Beschluss wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 09.07.2019 gefasst)
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
- regelmäßige persönliche Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters mit Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:
- auch weiterhin stetiger Kontakt bzw. Nachfrage bei Grundstückseigentümern, um auf kurzfristige Veräußerungsentscheidungen reagieren zu können
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Marktgemeindegebiet Biberbach
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Marktgemeinderat

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Nach der planerischen Zielvorstellung des Markts Biberbach soll das Baugebiet Steinbichl II bis zum Jahr 2027 entwickelt und bebaut sein. Nach den o.g. Bevölkerungsprognose ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 95 Personen zu rechnen. Bei einer Durchschnittsgröße von 2,27 Personen je Haushalt erfordert dies insgesamt 42 Bauplätze. Im Baugebiet Steinbichl II sollen hiervon 34 Bauplätze geschaffen werden. Weitere 7 Bauplätze entstehen im geplanten Bebauungsplan Nr. 27 „Albertshofen Nord". Dieser prognostizierte Bedarf deckt sich mit der konkreten Nachfrage an Bauplätzen im Markt Biberbach: im Baugebiet Steinbichl I standen 18 verfügbaren Bauplätzen über 200 Interessenbekundungen gegenüber.

Die bisherigen Bauflächen sind nach den Ermittlungen des Markts Biberbach überwiegend bebaut oder befinden sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde, sodass hierauf kein Zugriff besteht. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt der Markt Biberbach von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

Bei künftigen Veräußerungen wird der Markt Biberbach im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern. Der Markt Biberbach wird weiterhin ein aktives Leerstandsmanagement betreiben.

Im Ergebnis stehen aber derzeit keine anderweitigen ausreichenden Flächen in Markt für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung. Um für die vorstehend aufgezeigt Bevölkerungsentwicklung ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Marktgemeinde daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind.

2.6 Wahl des Verfahrens

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn dabei eine zulässige Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000m² nicht überschritten wird.

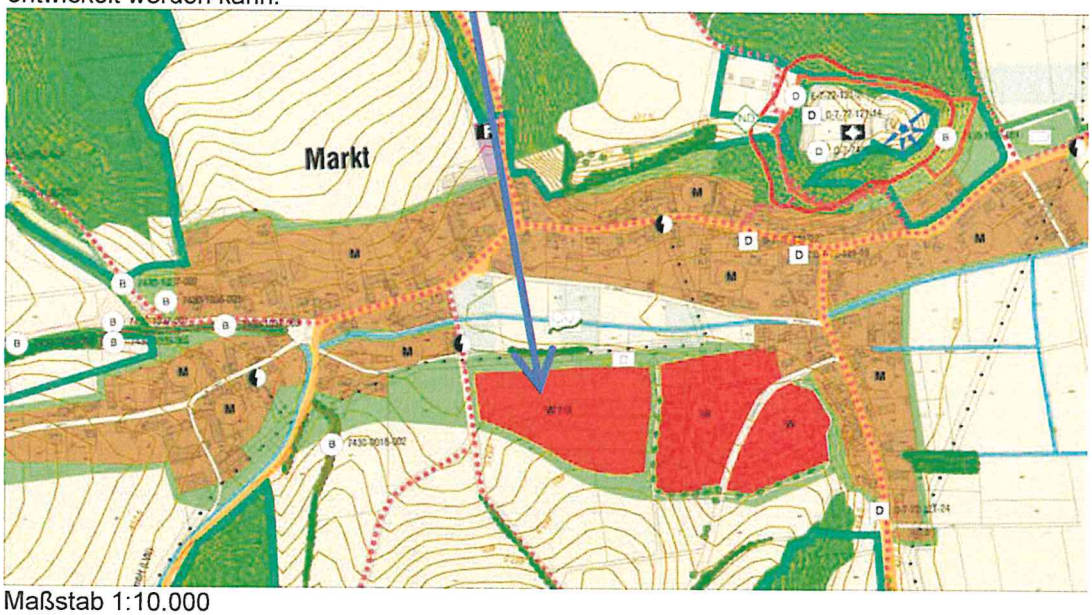
Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 42.744 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 im Wohngebiet (26.918 m²) beträgt die „zulässige Grundfläche" 9.421 m².
   Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen" im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 10.000m².
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.
Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.
Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach stellt den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung bereits als Wohnbaufläche – Planung „W10" dar, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen der §13a und §13b BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz), sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.[11]
- Schutzgebiete/ Biotope: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder". Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.[1]
- Artenschutzrechtliche Belange:
  Das Plangebiet ist überwiegend als Acker intensiv genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Die umliegenden Freiflächen lassen keinen besonderen Artenreichtum erkennen.
  Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im und um das Plangebiet ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Es ist davon auszugehen, dass für eine Quartierbildung sowie die Nahrungssuche insbesondere die gut strukturierte, durchgrünte Ortschaft sowie umliegende Gehölzstrukturen und weiträumig gelegenere Waldbereiche relevant sind, die die benötigten Lebendraumbedingungen aufweisen können. Maßgeblich wertgebende Leitstrukturen für Fledermäuse fehlen im Plangebiet.
  Für **Amphibien und Reptilien** stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.
  Es ist aufgrund des sich verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) jedoch nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** betroffen sein können.
  Daher wurden Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem avifaunistischen Gutachten festgehalten sind. Dieses ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Es wurde zudem ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet, der die möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten näher untersucht.

Im Ergebnis stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne eines dauerhaften Vollzugshindernisses entgegen.

[11] FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 24.04.2019

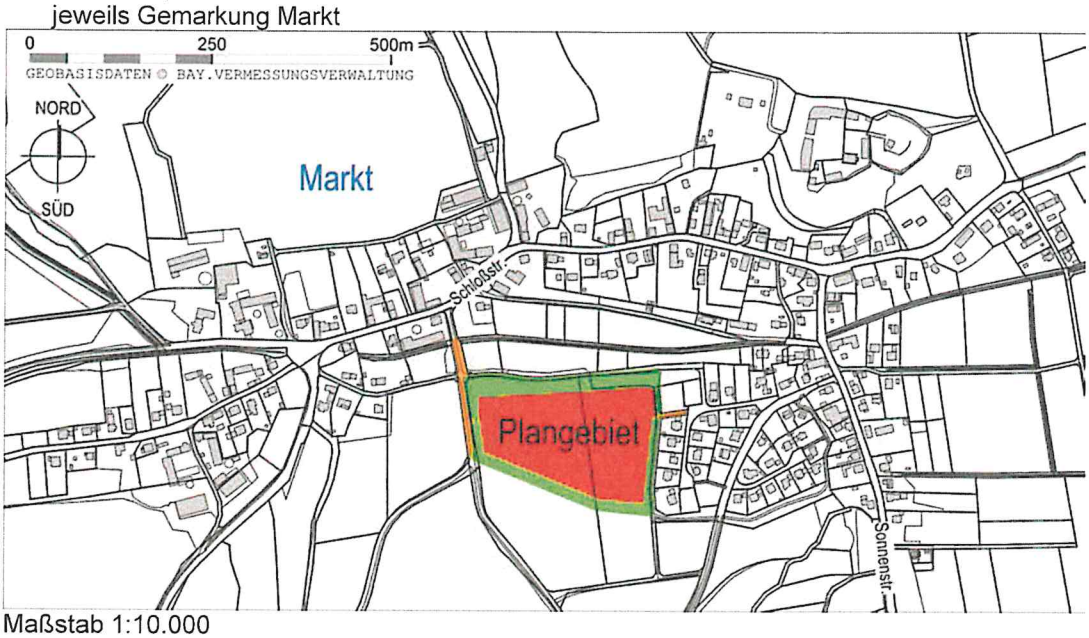
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Planbereich befindet sich im Süden von Markt und grenzt an die bestehende Bebauung des Ortes. Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.
Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 345 (TF, Wirtschaftsweg), 49 (Dorfbach), 48 (Grünland), 340 (TF, Wirtschaftsweg)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 341 (TF, Grünfläche), 341/2 (Bauplatz), 340/1 (Straße „Burgblick“), 339/2 (Wohnen), 339/1 (TF, Eingrünung mit Weg)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 342 und 343 (jeweils TF, Acker), 345 (TF, Wirtschaftsweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 346 (Acker), 8/9 (Wirtschaftsweg), 68 (Grünland), 49/1 (Dorfbach)

jeweils Gemarkung Markt



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 42.744 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt. Es fällt mit ca. 10% von Süden nach Norden. Im Westen des Plangebietes besteht ein Süd-Nord-Gefälle von ca. 3,3 bis 7,5%.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Baugrund:
Es wurde durch die Firma GTA Geotechnik Augsburg eine punktuelle Baugrunduntersuchung im Baugebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht[12] dargestellt und bewertet. Der geotechnische Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.
Darin werden Empfehlungen zur Ausführung gemacht. Dies betrifft den Erdbau im Allgemeinen, die Gründung der Verkehrsflächen und des Kanals, die Ausgestaltung der Baugruben und der Wasserhaltung etc. Weiterhin gibt es Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit.

[12] GTA Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht zum Projekt Nr. 1178.20 „Erschließung Baugebiet Nr. 23 „Steinbichl II“, Südl. Schwedenweg, 86485 Biberbach, OT Markt“, Stand 29.04.2021

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO), weil die Flächen aufgrund der dringend benötigten Bauplätzte vorrangig für Wohnbebauung sowie ergänzend ggf. notwendigen Versorgungszwecken dienen sollen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 den Vorgaben der BauNVO.
Der Markt Biberbach will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Um eine über die zulässige Grundflächenzahl hinausgehende Flächeninanspruchnahme zu vermeiden und um aus ortsgestalterischen Gründen die verbleibende Grundstücksfläche als Grünfläche zu erhalten, sollen in dieser Hinsicht flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen durch eine entsprechende Festsetzung weitestgehend begrenzt werden. In diesen gemeinhin als Schottergarten bezeichneten Bereichen wird eine als Garten oder Grünanlage geeignete Fläche mit Schotter, Kies oder anderweitig mit Steinen ohne ökologische Ausgestaltung belegt. Neben ästhetischen Gesichtspunkten ist meist die Arbeitsersparnis ein wichtiger Grund für die Entscheidung zu einem Schottergarten. Schottergärten haben neben dem Ortsbild aber auch negative Effekte auf das Mikroklima, weil sie Hitze speichern und abgeben. Stattdessen soll es in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,7 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden Festsetzungen für die Höhenlage mit unteren und oberen Bezugspunkten getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche, die im Planteil mit Höhenlinien bestimmt wird, stellt die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung und das Planungsziel sicher, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten. Dabei sollen für die Parzellen 8 und 10 (WA 3) über die Steuerung der Wohneinheiten explizit Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser ermöglicht werden, um eine zusätzliche flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform zu ermöglichen.
Diese Differenzierung des Baugebietes trägt der entsprechenden Nachfrage nach den verschiedenen Bauformen und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahrt dabei zugleich die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

Mit der Festsetzung zum Vorplatz (Zufahrt) von Garagen und Carports wird bauplanungsrechtlich eine verkehrssichere Situierung der Garagen und Carports gesichert.

4 Örtliche Bauvorschriften

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und den Festsetzungen für die Dacheindeckungen und Dachaufbauten sowie untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen wirkt das Baugebiet so trotz seiner möglichen Baukörpervielfalt in sich geschlossen und harmonisch.
Dies hält der Marktgemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen stellt ein geregeltes Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicher und wahrt zugleich die Belange des Artenschutzes, indem Durchschlupfmöglichkeiten für Kleinlebewesen eröffnet werden.

5 Planstatistik

Nettobauland	**26.918 qm**	**63,0%**
Allgemeines Wohngebiet	26.918 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	**5.951 qm**	**13,9%**
Öffentliche Verkehrsfläche	918 qm	15,4%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	4.561 qm	76,6%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	250 qm	4,2%
Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	221 qm	3,7%
Grünflächen	**9.875 qm**	**23,1%**
Öffentliche Grünfläche	5.412 qm	54,8%
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"	1.745 qm	17,7%
Öffentliche Grünfläche "Graben-Sickerbecken"	1.914 qm	19,4%
Verkehrsgrün	804 qm	8,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**42.744 qm**	**100,0%**

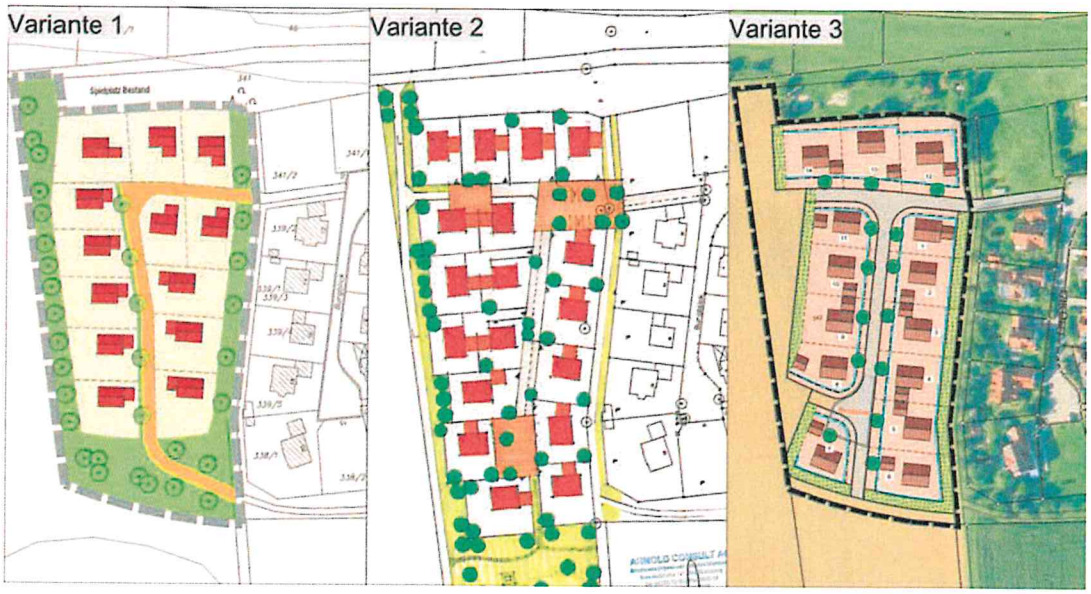
6 Planungs-Varianten

6.1 Grundsätzliche Vorgaben an die Planung

- die Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche W 10) aufnehmen und entwickeln;
- eine weitere Entwicklung des Gebietes Steinbichl ermöglichen und Bauplätze entsprechend dem prognostizierten und nachgewiesenen Bedarf schaffen;
- eine optimale Ver- und Entsorgung ermöglichen
- Grundstücksgrößen von im Schnitt 750m² anbieten

Der Markt Biberbach trat mit diesen Vorstellungen an verschiedene Planungsbüros heran, Planungsvorschläge für die Siedlungsentwicklung in Markt zu unterbreiten. Der räumliche Umgriff war zunächst auf ca. 13-18 Bauplätze beschränkt. Eine Auswahl der eingereichten Vorschläge, welche sich zum Teil sehr ähnelten, wird nachfolgend verglichen, um die wesentlichen Planungsgedanken hierzu aufzuzeigen.

6.2 Variantenvergleich



Variante 1 (© OPLA Bürogemeinschaft für Stadtplanung & Stadtentwicklung)
sieht eine Haupterschließungsstraße vor, die einen Ringschluss mit der bestehenden Siedlung im Osten herstellt. Diese Variante sieht ein in sich geschlossenes Gebiet vor, das keine Entwicklung nach Westen darstellt. Eine großzügige Grünfläche ist im Süden vorgesehen. Es ergeben sich 13 gut nutzbare zugeschnittene Bauplätze.

Variante 2 (© ARNOLD CONSULT AG)
enthält eine Haupterschließung im Nordosten, ausgehend von der bestehenden Siedlung. Diese mündet in zwei Plätze, welche als Wendemöglichkeit fungieren.
Ein Ringschluss zur bestehenden Siedlung ist nicht vorgesehen.
Im Süden ist ebenfalls eine großzügige Grünfläche angedacht, die über die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Es ergeben sich 18 Bauplätze mit z.T. kleinen Grundstücksgrößen und beengter Erschließung.

Variante 3 (© Planungsbüro Godts)
enthält eine Haupterschließung im Nordosten, ausgehend von der bestehenden Siedlung. Diese verläuft zum einen weiter Richtung Westen und sowie Richtung Süden und ermöglicht es an drei Stellen, die Siedlungsentwicklung weiter zu führen. Ein vorübergehende Wendemöglichkeit besteht im Süden. Grundstückszuschnitte wurden so gewählt und gleichmäßig verteilt, dass gut nutzbare Grundstücke realisierbar sind. Aus dem Entwurf ergeben sich 14 Bauplätze.

6.3 Ausgewählte Variante

Variante 3 wurde zur weiteren Umsetzung ausgewählt. Mit dieser Variante werden die Zielvorgaben eingehalten.
Im weiteren Verlauf der Vorüberlegungen wurde zudem seitens der ARNOLD CONSULT AG[13] angeregt, die Erschließung (Verkehrsfläche und Ver- und Entsorgungsleitungen) bestmöglich zu bündeln, um im Falle einer Weiterentwicklung die Kosten gering zu halten. In Anbetracht der ingenieurtechnischen Zwangsvorgaben und dem nach der Bevölkerungsentwicklung prognostizierten, mittelfristig zu erwartenden Bauplatzbedarf, entschied man sich für eine ergänzende Ost-West Erschließung/Ausweitung des Plangebietes. Damit werden zugleich die Voraussetzungen für eine neue Erschließung geschaffen, die die bestehende Siedlung im Osten im Gegensatz zum ursprünglichen Planungsgedanken (s. vorherige Punkte) nicht einseitig belastet, sondern von bereits bestehenden Hauptverkehrswegen des Orts ausgeht. Zudem kann so die aufgrund des Geländegefälles notwendige Niederschlagswasserthematik im Planungsumgriff mit abgehandelt werden (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgräben etc.).

Basierend auf Variante 3 ergibt sich somit unter Einbeziehung der Vorgaben zur Erschließung eine neue, erweiterte Variante 4 wie unten abgebildet.

D IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

[13] ARNOLD CONSULT AG, Besprechungsprotokoll vom 18.09.2018 zur Kanalnetzberechnung für den OT Markt sowie gemäß Besprechungstermin vom 22.03.2019 zum vorliegenden Baugebiet

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält eine Haupterschließung über den auszubauenden Wirtschaftsweg im Westen, der nach Norden über die „Schloßstraße" an das bestehende Wegenetz angeschlossen wird. Eine zweite baulich untergeordnete Erschließung ist nach Osten über die Straßen Burgblick, Steinbichlweg in die Sonnenstraße vorgesehen.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.[14]
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die Kläranlage Biberbach.

Ein um das Baugebiet verlaufender Graben soll anfallendes Oberflächenwasser von höher gelegenen Flächen (z.B. bei Starkniederschlägen) auffangen (teilweise in ein Regenrückhaltebecken mündend) und schadlos ableiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Versorgungsnetz.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen.

4 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:
Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

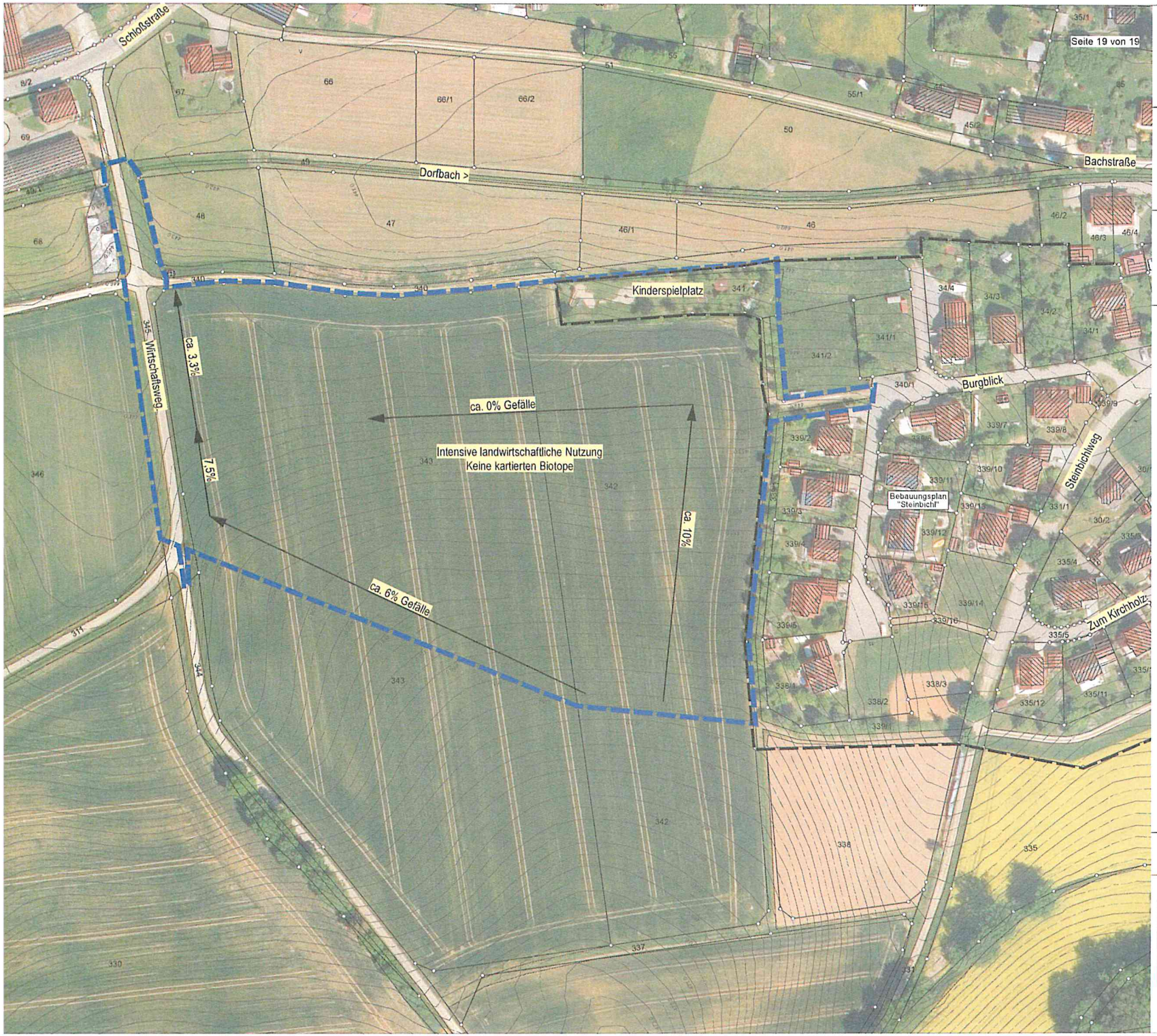
[14] ARNOLD CONSULT AG, Hydrodynamische Kanalnetzberechnung – Ist- und Prognose-Zustand, Stand 28.09.2018

F FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (FOLGEKOSTEN)

Die mit der Ausweisung des Baugebiets verbundenen Folgekosten können – auch unter Berücksichtigung der parallel betriebenen Planung des Baugebiets Nr. 23 – vom Markt Biberbach ohne weiteres bewältigt werden.

Der Neubau/ Anbau der Kindertagesstätte wird im Mai 2021 fertig gestellt. Für die Erweiterung des Betreuungsangebotes im Bereich Kinderbetreuung laufen aktuell Gespräche mit einem privaten Investor (Seniorenheim, Kindertagesstätte) bzw. parallel Überlegungen zum Bau einer Außenstelle der Kindertagesstätte in einem Ortsteil. Die Schule wird auf Grund der stetig steigenden Kinderzahlen und der vorliegenden Prognosen derzeit Zug um Zug saniert. Es sind ausreichend Klassenräume vorhanden. Die Grundschule ist aktuell zweizügig; die Einführung eines dritten Zugs ist abhängig von den Schulanmeldungen möglich. Somit sind die Bedarfe, auch die neu hinzukommenden aus dem Baugebiet, für geraume Zeit gedeckt.

Der Markt Biberbach ist im Übrigen frühzeitig im Rahmen eines Förderprogramms in Zusammenarbeit mit dem Amt für ländliche Entwicklung tätig geworden, um sein Ortszentrum zu stärken. So entsteht zur Versorgung der Bevölkerung ein Dorfladen (Edeka) auf einer aktivierten Innenbereichsfläche. In dem zweistöckigen Bau entstehen zudem Räumlichkeiten für den örtlichen Pflegedienst, der somit sein Engagement in Biberbach ebenfalls erweitern kann. Weitergehend entsteht aktuell ebenfalls auf einer aktivierten Innenbereichsfläche eine kommunales Begegnungszentrum (multifunktionales Gebäude für Kultur, Senioren, Kinder usw.).
Der Markt Biberbach hat geordnete finanzielle Verhältnisse vorzuweisen. Die vorausschauende Planung über einen Finanzplanungszeitraum von 6-8 Jahren unter Einbeziehung verschiedener Fördermöglichkeiten (bis zu 80 v.H. Förderung) machen es auch für einen 3.500-Einwohner-Ort möglich größere Maßnahmen durchzuführen.



Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 26.10.2021

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:
- amtliche digitale Flurkarte (04/2019)
- Orthofoto (Befliegung 07/2018)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (01/2019)
  Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m

Das Plangebiet (42.744m²) wird auf einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung

NORD
SÜD
0 15 75m

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

D) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Entwurf i.d.F. vom 06.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN 3
1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
1.1 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes ... 3
2 Avifaunistische Erfassung ... 3
2.1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise ... 3
3 Ergebnisse der Erfassung ... 4
4 Auswertung der Ergebnisse ... 4
4.1 Empfindlichkeit ... 5
4.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung ... 6
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ... 6
5 Fazit ... 6
6 Literatur und verwendete Unterlagen ... 7

B LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:2000) 8

A AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Biberbach möchte mit dem Bebauungsplan „Steinbichl II" Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Markt zu decken.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche oder Wiesenschafstelze im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können.

Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

Der Markt Biberbach hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs-/ Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

1.1 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinbichl II" und einen Umkreis von bis zu 450m im Bereich der angrenzenden Freiflächen. Dadurch ergibt sich eine Fläche von etwa 30,5ha, welche sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche erstreckt, die lediglich von Wirtschaftswegen und z.T. wegbegleitenden Gehölzen unterbrochen wird. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Süden und im Westen des Untersuchungsgebietes sowie am Rande der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Plan- und Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder".
Amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich jedoch nicht innerhalb des Plangebietes.[1]

2 Avifaunistische Erfassung

2.1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise orientiert sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).
Als Erfassungsmethode wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung die Linienkartierung gewählt. Diese strebt in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Gesamtbestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung wurde bereits von einem bestimmten Artenspektrum und somit auch von einer gewissen Wirkempfindlichkeit ausgegangen. Dies kann mit Hilfe der Linienkartierung dann entsprechend bestätigt oder widerlegt werden.
Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an 4 Terminen
    - 1. Termin: 20.03.2018
    - 2. Termin: 11.04.2018
    - 3. Termin: 09.05.2018
    - 4. Termin: 06.06.2018
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten")

[1] BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 23.04.2019

3 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche und der Wiesenschafstelze bestätigten konnten.
Beide Arten wurden bei allen Begehungen außerhalb des angedachten Plangebietes und dessen Einwirkungsbereichs gesichtet. Sie hielten sich 200-300m weiter südlich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen auf.

Auch die Goldammer wurde festgestellt und hielt sich entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen ebenfalls in ausreichendem Abstand zum Plangebiet in einer wegbegleitenden Gehölzstruktur auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass ihr Reviermittelpunkt sich im Bereich dieser Struktur befindet.

Raubvögel überflogen das Untersuchungsgebiet lediglich und sind nicht weiter in die Betrachtung mit eigeflossen, da keine Relevanz für das Plangebiet erkannt wurde. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese das Gebiet auch zur Beutesuche aufsuchen.

Die übrigen festgestellten Arten sind allgemein häufige bzw. siedlungsbezogene Arten, die sich vorwiegend in den randlichen Gehölzstrukturen der bestehenden Bebauung aufhielten. Ihnen ist keine besondere Relevanz beizumessen.

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Erfasste Arten" zusammenfassend dargestellt.

4 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden elf Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche dem Lageplan „Erfasste Arten" sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind. Dabei handelte es sich vor allem um allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten wie z.B. die Amsel oder den Buchfink.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
Alauda arvensis	Feldlerche	Fl	3	3	nein
Emberiza citrinella	Goldammer	G	*	V	nein
Fringilla coelebs	Buchfink	B	*	*	nein
Motacilla flava	Wiesenschafstelze	St	*	*	nein
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
Parus major	Kohlmeise	K	*	*	nein
Passer domesticus	Haussperling	H	*	V	nein
Serinus serinus	Girlitz	Gi	*	*	nein
Turdus merula	Amsel	A	*	*	nein
Turdus pilaris	Wacholderdrossel	Wd	*	*	nein

Erläuterungen
RLB= rote Liste Bayern
RLD= rote Liste Deutschland
sg= streng geschützt (ja/nein)

***=** nicht gefährdet
1= vom Aussterben bedroht
2= stark gefährdet
3= gefährdet
G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion
V= Arten der Vorwarnliste
D= Daten defizitär

4.1 Empfindlichkeit

Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße.
Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen.
Im vorliegenden Fall hielten die Tiere einen Abstand von mind. 100m zur nächsten Vertikalkulisse ein.

Wiesenschafstelze

Im Gegensatz zur Feldlerche weist die Wiesenschafstelze nach GARNIEL & MIERWALD (2010) eine weitaus geringere Störanfälligkeit gegenüber optischen oder akustischen Reizen auf.
Im konkreten Fall wurden die umgebenden Strukturen/Vertikalkulissen jedoch in den ähnlichen Abständen gemieden, wie es die Feldlerche tat.

Kohlmeise, Buchfink, Amsel, Hausrotschwanz, Goldammer, Girlitz, Wacholderdrossel

Die übrigen Arten sind allgemein häufig und regelmäßige Brutvögel, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (Gartenvögel, Kulturfolger). Untersuchungen zur Störempfindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt.
Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, die zur Aufgabe der Brut führen können.
Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

Einschätzung:

Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die festgestellten Arten, insbesondere nicht auf die gegenüber Vertikalkulissen empfindliche Feldlerche und Wiesenschafstelze. Ihre angenommenen Reviere bzw. Fundpunkte befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und dessen Wirkungsbereich. Aufgrund des hängigen Geländes (Süd-Nord-Gefälle) ist zudem davon auszugehen, dass die zu erwartenden Wohngebäude weniger stark nach Süden in die freie Landschaft wirken, als es in ebenem Gelände der Fall wäre. Nachteilige Auswirkungen werden somit nicht gesehen.

4.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2018.
2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig.
   Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes der Baumaßnahme und der Beurteilung ihrer Auswirkungen nicht verhältnismäßig.

Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, wie z.B. tiefstehende Sonne (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen. Zudem bestehen kurzzeitige Störungen durch Fußgänger, die die Feldwege im Untersuchungsgebiet regelmäßig nutzen, u.a. um auch ihre Hunde auszuführen.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	20.03.18	11.04.18	09.05.18	06.06.18
Zeit	08:15 bis 08:45	08:00 bis 08:30	07:30 bis 08:00	07:00 bis 07:30
Witterung	bedeckt, trocken	sonnig, trocken	trocken, sonnig	trocken, sonnig
Temp.	2°C	9°C	14°C	19°C
Wind	kein Wind	leichter Wind	leichter Wind	leichter Wind
Bemerkungen	Begehungsroute wird regelmäßig auf von Fußgängern (u.a. mit Hunden) genutzt			

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Um einen übermäßigen Lebensraumverlust zu vermeiden, ist die Flächeninanspruchnahme auf das unabdingbar notwenige Maß zu beschränken. Die Planung erfolgt demzufolge dem Bedarf entsprechend. Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

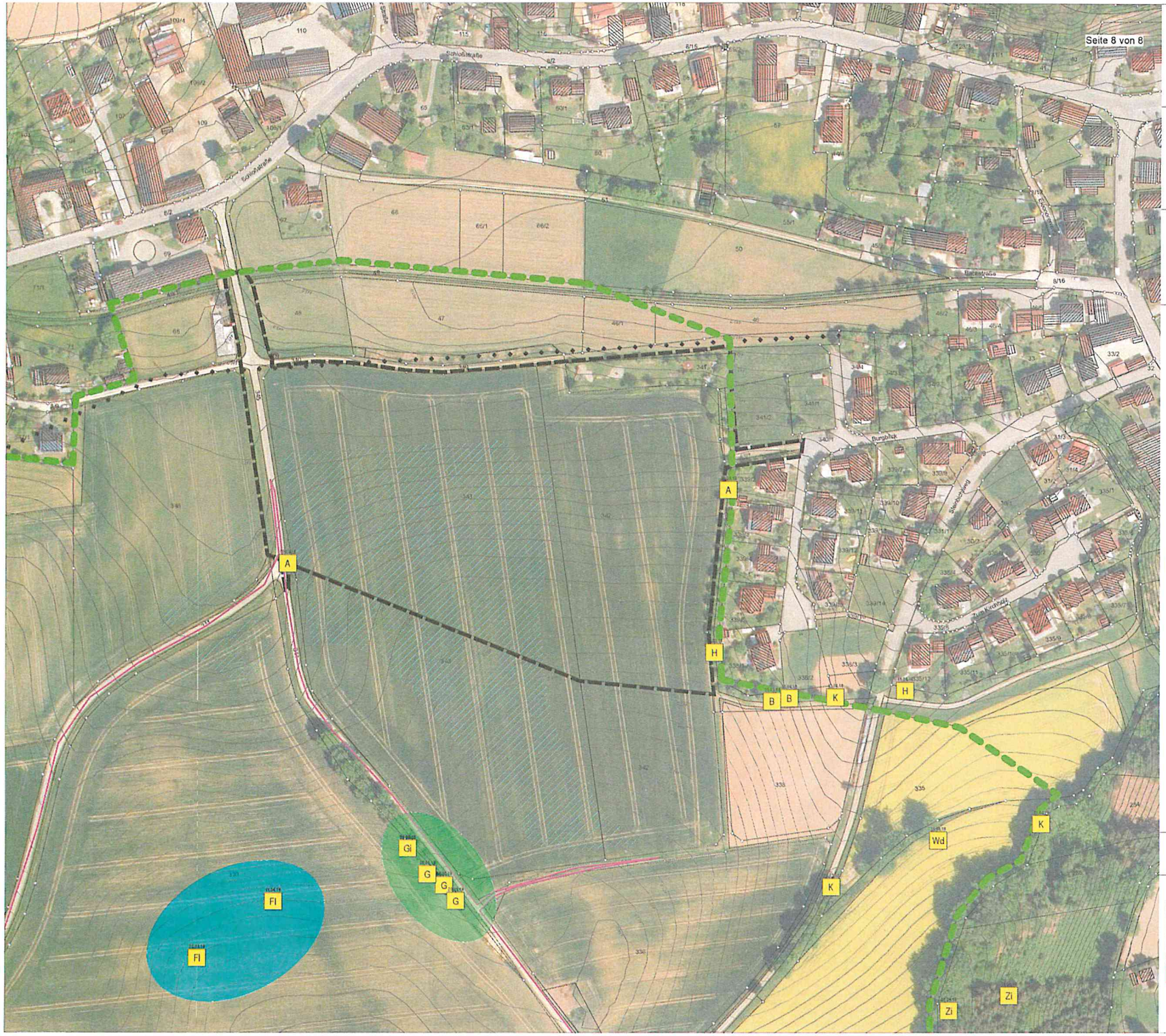
Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet wird in den Randbereichen eingegrünt mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation. Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Des Weiteren werden hierdurch Habitate geschaffen, welche von Vögeln, zahlreichen Kleintieren und Insekten besiedelt werden können.

5 Fazit

Es wurden planungsrelevante Vogelarten im Zuge der Kartierungen festgestellt. Diese halten sich jedoch weit genug entfernt vom Plangebiet und dessen zu erwartenden Wirkungskreis auf, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung (auch ihrer angenommenen Reviere) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes selbst und dessen Wirkradius konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, z.B. in Form der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, tragen ergänzend dazu bei, potenzielle Störungen/Eingriffe gering zu halten.



Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 26.10.2021

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:
- amtliche digitale Flurkarte (04/2019)
- Orthofoto (Befliegung 07/2018)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (01/2019)
  Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m

angenommenes Revier Feldlerche und Goldammer

Untersuchungsraum

Begehungsroute

Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

K Kohlmeise

K= Kohlmeise
B= Buchfink
H= Haussperling
A= Amsel
G= Goldammer
Gi= Girlitz
Fl= Feldlerche
Zi= Zilpzalp
Wd= Wacholderdrossel

Plangebiet

Wirkdistanz neue Vertikal-kulisse

NORD

0 20 100m

SÜD

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

6 Literatur und verwendete Unterlagen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand 07/2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G. V. und PFEIFER, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stand 02.12.2016

GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten

SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands

SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung

Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Entwurf i.d.F. vom 06.10.2020,
zuletzt geändert am 26.10.2021

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A EINLEITUNG 3
1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
2 Gebietsbeschreibung ... 3
3 Datengrundlagen ... 3
4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen ... 4
5 Geprüfte Alternativen ... 4

B WIRKUNG DES VORHABENS 5
1 Baubedingte Wirkungen ... 5
2 Anlagenbedingte Wirkungen ... 5
3 Betriebsbedingte Wirkungen ... 5

C BETROFFENHEIT DER ARTEN 5
1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten ... 5
1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie ... 5
1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ... 6
1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie ... 7
2 Relevanzprüfung ... 8
2.1 Vögel (Aves) ... 9
2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung ... 10

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT 10
1 Vermeidungsmaßnahmen ... 10
1.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ... 10
1.2 Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild ... 10

E FAZIT 11

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN 12

G LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:2000) 13

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbichl II" gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Markt und grenzt an bestehende Bebauung. Es befindet sich auf einer überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, an welche sich nach Süden weitere Agrarflächen anschließen. Es herrscht eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut vor. Gehölzstrukturen befinden sich vorwiegend entlang der bestehenden Siedlungsflächen sowie weiträumiger im Süden und Westen. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder".
Amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich jedoch nicht innerhalb des Plangebietes.[1]

Abbildung 1: Blick aus Süden Richtung Plangebiet

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2018 (siehe avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2018
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2018) für das TK-Blatt 7430[2]

[1] FIS-Natur Online (FIN-Web): Zugriff am 23.04.2019

[2] <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)" an. Es wurde wie folgt vorgegangen:

a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Abweichend von den oben zitierten Hinweisen der Obersten Baubehörde wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 9A 4/13 vom 08.01.2014) ein absichtliches individuenbezogenes Tötungsverbot berücksichtigt und individuenbezogen im Rahmen des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG geprüft (nicht wie bisher beim Schädigungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG).

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach sieht für den Bereich des Plangebietes bereits eine Siedlungsentwicklung vor (Wohnbaufläche – Planung „W10").
Weitere Flächen für die Siedlungsentwicklung sieht der Flächennutzungsplan in Markt nicht vor. Eine Ausweisung der Bauplätze an anderer Stelle widerspräche somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und würde zudem anderweitige Konfliktlagen (z.B. Landschaftsbild, Immissionsschutz) hervorrufen.

Da innerorts weder ausreichend Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung stehen, die den derzeitigen Bedarf decken könnten, entschied man sich zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun vorliegenden Standort.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, für Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Entstehung einer Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitateignung angrenzender Flächen (potenzielle Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenland-Vogelarten)

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden Baugebiete sowie mögliche herrenlose Tiere besteht, die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht. Die notwendige Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an). [3]

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

[3] vgl. BUND Region Hannover: "Insektenfreundliche Außenbeleuchtung" – <http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/>

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die online abrufbaren Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7430, in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus) und die Reptilienart Zauneidechse.
Die Arten wurden dabei mit Hilfe der Funktion zur Auswahl nach Lebensraumtypen bereits nach den vorherrschenden selbigen („Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume" und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen") gefiltert.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im Untersuchungsgebiet ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Es ist davon auszugehen, dass für eine Quartierbildung sowie die Nahrungssuche insbesondere die gut strukturierte und durchgrünte Ortschaft sowie umliegende Gehölzstrukturen und weiträumig gelegenere Waldbereiche relevant sind, die die benötigten Lebendraumbedingungen aufweisen können. Auch sind aufgrund der an das Plangebiet anschließenden weiten, landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Anhaltspunkte für einen Quartierzusammenhang oder Flugkorridor gegeben, welcher gestört werden könnte (Mangel an geeigneten Leitstrukturen).
Die zu erwartende Bebauung (siehe auch „betriebsbedingte Wirkungen") sowie der damit einhergehende Baustellenbetrieb lassen aufgrund der hervorragenden Manövrierfähigkeit von Fledermäusen keine nachteilige Beeinträchtigung oder Anhaltspunkte einer Schädigung oder Tötung von Individuen erkennen.

Eine Betroffenheit von **Fledermausarten** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung für die **Zauneidechse** auf, da diese nicht den benötigten Bedingungen dieser Reptilienart (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze) entspricht.
Es mangelt zudem an Eiablageplätzen, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung.

Eine Betroffenheit der **Zauneidechse** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich erachtet.

1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7430, in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume" und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen" gefiltert.
Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet vor allem für Bodenbrüter/Offenlandarten eine Bedeutung.
In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung des Ortes, Gehölze im näheren und weiteren Umfeld, Freileitungen), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten in Teilbereichen jedoch bereits reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt bis zu 100m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten.
Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen und Wirtschaftswege beeinträchtigten Bereiche im Lageplan „Wirkdistanzen" dargestellt.

Durch den sich verschiebenden Siedlungsrand sind daher nun auch Bereiche betroffen, die bisher einen theoretisch geeigneten Lebensraum für besagte Offenlandarten darstellten.

Im Rahmen der nachfolgenden Relevanzprüfung soll daher genauer ermittelt werden, für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird.

2 Relevanzprüfung

Entsprechend der zuvor erfolgten, überschlägigen Abschätzung einer möglichen Betroffenheit ergibt sich die Notwendigkeit einer Relevanzprüfung für die im TK-Blatt vorkommenden Arten, welche nachfolgend abgehandelt wird.

Hinweis:
Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit ausschließlich Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums aufzulisten.
So können die planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Relevanzprüfung bereits konkret auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden (in konkreten Fall „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume" sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen").

Alle aufgelisteten Arten wären somit theoretisch in einer Betroffenheitsabschätzung näher zu betrachten, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume" und der „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen" sind.

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L" (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0" bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vereinbar.

So wurde bspw. der Große Brachvogel in Spalte „L" mit „0" eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung eine typische Art des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume" ist, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (ungestörte, ausgedehnte Wiesengebiete ohne Sichthindernisse) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):
V: Wirkraum des Vorhabens liegt:
X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):
X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):
X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

NW= Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)
X= ja
0= nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)
PO= Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)
X= ja
0= nein

Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):
RLB= rote Liste Bayern
RLD= rote Liste Deutschland
sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht
2= stark gefährdet
3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V= Arten der Vorwarnliste
D= Daten defizitär

2.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wissenschaftlich)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			*Accipiter gentilis*	Habicht	V		X
X	0	0			*Accipiter nisus*	Sperber			X
X	X	0	X	X	*Alauda arvensis*	Feldlerche	3	3	
X	0	0			*Anser anser*	Graugans			
X	0	0			*Anthus trivialis*	Baumpieper	2	3	
X	X	0	0	X	*Apus apus*	Mauerselgler	3		
X	0	0			*Ardea cinerea*	Graureiher	V		
X	X	0	0	X	*Asio otus*	Waldohreule			X
X	X	0	0	X	*Buteo buteo*	Mäusebussard			X
X	0	0			*Carduelis cannabina*	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			*Carduelis flammea*	Birkenzeisig			
X	0	0			*Charadrius dubius*	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			*Ciconia ciconia*	Weißstorch		3	X
X	0	0			*Columba oenas*	Hohltaube	V		
X	X	0	0	X	*Corvus corax*	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	*Corvus frugilegus*	Saatkrähe			
X	X	0	0	X	*Coturnix coturnix*	Wachtel	3	V	
X	0	0			*Cuculus canorus*	Kuckuck	V	V	
X	0	0			*Cyngus olor*	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	*Delichon urbicum*	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			*Dryocopus martius*	Schwarzspecht			X
X	X	0	X	X	*Emberiza citrinella*	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	*Falco tinnunculus*	Turmfalke			X
X	0	0			*Hippolais icterina*	Gelbspötter			
X	X	0	0	X	*Hirundo rustica*	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			*Lanius collurio*	Neuntöter	V		
X	0	0			*Locustella naevia*	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			*Mergus merganser*	Gänsesäger		V	
X	0	0			*Milvus migrans*	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	*Milvus milvus*	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	*Motacilla flava*	Wiesenschafstelze			
X	0	0			*Numenius arquata*	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			*Oriolus oriolus*	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	*Passer montanus*	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	*Perdix perdix*	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			*Pernis apivorus*	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			*Picus canus*	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			*Picus viridis*	Grünspecht			X
X	0	0			*Saxicola rubetra*	Braunkehlchen	1	2	

V	L	E	NW	PO	Art (wissenschaftlich)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			*Streptopelia turtur*	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			*Strix aluco*	Waldkauz			X
X	X	0	0	X	*Sylvia communis*	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	*Sylvia curruca*	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			*Tringa ochropus*	Waldwasserläufer	R		X
X	X	0	0	X	*Tyto alba*	Schleiereule	3		X
X	0	0			*Vanellus vanellus*	Kiebitz	2	2	X

2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung

Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen sowie in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Lageplan „Wirkdistanzen") ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.
Zwar ist die Lebensraumausstattung vor allem für Offenlandarten wie die Feldlerche und die Wiesenschafstelze zutreffend, jedoch hielten sich diese in Bereichen auf, die weder von der Planung noch von deren Wirkungskreis nachteilig betroffen sind. Eine Beeinträchtigung ihrer angenommenen Reviere ist somit auszuschließen. Diese liegen in Bereichen welche durch den sich verschiebenden Siedlungsrand nicht zusätzlich nachteilig beeinflusst werden.
Die Planung wurde zudem bereits so ausgelegt, dass möglichst vorbelastete Bereiche genutzt werden, die aufgrund der umliegenden Vertikalkulissen keinen geeigneten Lebensraum darstellen.

Auch die Gehölzbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da die bestehenden Strukturen im direkten Planungsumfeld erhalten bleiben. Die Wohngebietsnutzung selbst lässt aufgrund des an sich ruhigen Gebietscharakters keine störenden Einflüsse auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Das UG mit seiner näheren Umgebung ist zudem ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie den Mäusebussard oder den Rotmilan.
Eine negative Auswirkung auf die betreffenden Arten durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten, da weiterhin ausreichend geeignete Nahrungs- und Jagdflächen in der näheren und weiteren Umgebung bestehen.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.
Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Um einen übermäßigen Lebensraumverlust zu vermeiden, ist die Flächeninanspruchnahme auf das unabdingbar notwenige Maß zu beschränken. Die Planung erfolgt demzufolge dem Bedarf entsprechend. Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

1.2 Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet wird in den Randbereichen eingegrünt mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation. Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Des Weiteren werden hierdurch Habitate geschaffen, welche von Vögeln, zahlreichen Kleintieren und Insekten besiedelt werden können.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Markt und grenzt an bestehende Bebauung. Es befindet sich auf einer überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, an welche sich nach Süden weitere Agrarflächen anschließen. Es herrscht eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut vor. Gehölzstrukturen befinden sich entlang der bestehenden Siedlungsflächen sowie weiträumiger im Süden und Westen. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder".
Amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich jedoch nicht innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Struktur und Lage des Plangebietes muss davon ausgegangen werden, dass planungs- und saP-relevante Vogelarten betroffen sein können. Hingegen kann aufgrund der bisherigen Nutzung eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Relevanzprüfung in Verbindung mit den Ergebnissen der Kartierung ergab, dass durch das geplante Wohngebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden, da sich die vorgefundenen Offenlandarten bereits in einem ausreichendem Abstand zum Plangebiet und dessen Wirkungskreis aufhalten und somit keine angenommenen Reviere nachteilig betroffen sind.

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

Gehölzbrütende Arten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die Gehölzstrukturen im unmittelbaren Planungsumfeld erhalten bleiben und von der Wohngebietsnutzung keine Störwirkungen auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen zu erwarten sind.

Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG werden demzufolge nicht ausgelöst bzw. sind nicht zu erwarten.

Grundsätzliche Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung, bspw. durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und landschaftliche Einbindung des Baugebietes etc. sollen dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung zusätzlich abzumindern.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand 07/2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

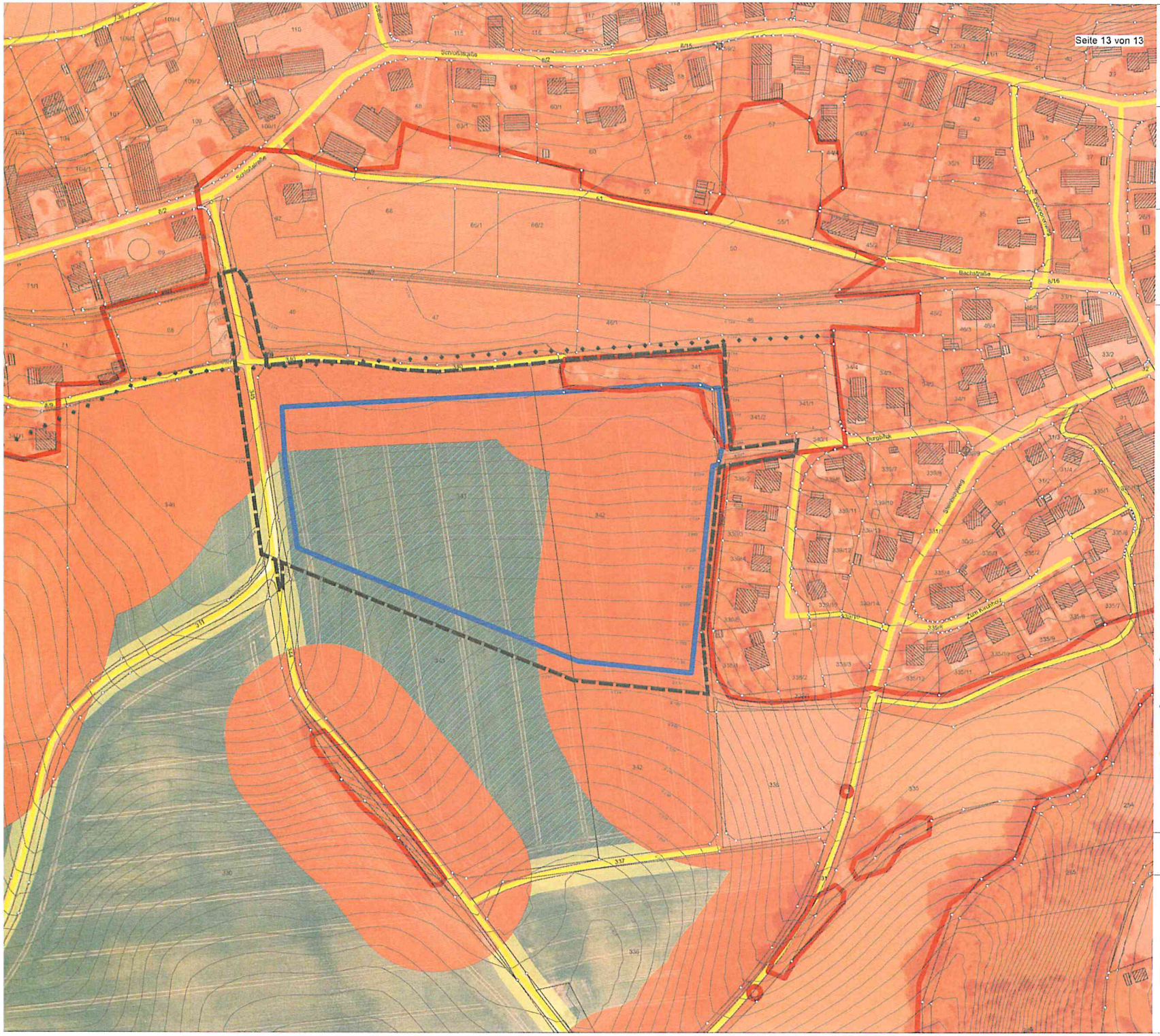
DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)



Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:

BEBAUUNGSPLAN NR.23 „STEINBICHL II“ ORTSTEIL MARKT

LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 26.10.2021

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:
- amtliche digitale Flurkarte (04/2019)
- Orthofoto (Befliegung 07/2018)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (01/2019)
  Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m

bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von bis zu 100m

hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von 100m

sonstiger Wirkfaktor
Wege/Straßen mit durchschnittlicher
Wirkdistanz von ca. 10m

Plangebiet

NORD
SÜD

0 20 100m

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung